

Ár 2010, þriðjudaginn 12. október, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er að Austurvegi 4, Selfossi, kveðinn upp úrskurður í máli nr. E-702/2009:

Ásdís Helgadóttir

(Ólafur Björnsson hrl.)

gegn

Geilum ehf.

(Guðjón Ármannsson hdl.)

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar um frávísunarkröfu stefnda 15. september sl., er höfðað með stefnu birtri 20. ágúst 2009.

Stefnandi er Ásdís Helgadóttir, kt. 000000-0000, til heimilis í Bandaríkjunum.

Stefndi er Geilar ehf., kt. 000000-0000, Seglbúðum, 880 Kirkjubæjarklaustri.

Dómkröfur stefnanda voru þær upphaflega að viðurkenndur yrði með dómi réttur stefnanda til 5.184 m² lóðar undir sumarhús við Grenlæk (Grænalæk), í landi jarðarinnar Seglbúðir, Skaftárhreppi, landnr. 163433. Stefnandi krafðist þess einnig að viðurkenndur yrði með dómi réttur stefnanda og fjölskyldu hennar til þriðjungs stangveiðiréttar jarðarinnar Seglbúða í Grenlæk (Grænalæk), en við upphaf málflutnings um frávísunarkröfuna féll stefnandi frá þessum kröfuflið. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins.

Stefndi krefst þess aðallega að kröfum stefnanda verði vísað frá dómi og er sá þáttur málsins til úrlausnar hér. Stefnandi krefst málskostnaðar úr hendi stefnanda samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Stefnandi lýsir málsatvikum svo að við skipti á dánarbúi föður stefnanda, Helga Jónssonar, hafi jörðin Seglbúðir komið í hlut bróður stefnanda, Jóns Helgasonar. Með yfirlýsingu dags. 16. desember 1961 hafi Jón lýst því yfir að systur hans Margrét og Ólöf ættu að jöfnu afnotarétt að spildu þeirri í Stekkjadal við Grænalæk (Grenlæk) sem sumarbústaður þeirra hafi staðið á. Jafnframt hafi verið ákvæði þess efnis að óskaði stefnandi eftir því að byggja sumarbústað við Grenlæk skyldi hún eiga kost á því að fá útmælda spildu er næmi að flatarmáli allt að helmingi spildu þeirrar er systur hennar hefðu í sameiningu. Þá var ákvæði þess efnis að réttindi þessi skyldu haldast í 99 ár. Með afsali dagsettu 12. maí 1985 hafi Jón Helgason selt Erlendi Björnssyni hálfu jörðina Seglbúðir. Komi fram í afsalinu að kaupanda sé kunnugt um þær kvaðir sem á jörðinni hvíli og sé vísað til framangreindrar yfirlýsingar og lóðarleigusamnings dags. 11. september 1975 milli Jóns Helgasonar og Margrétar Helgadóttur um 5.184 m² lóð undir sumarbústað. Með kaupsamningi dags. 14. maí 1997 og afsali dagsettu 24. júní 2001 hafi Jón

Helgason og eiginkona hans Guðrún Þorkelsdóttir selt Erlendi Björnssyni og Þórunni Júlíusdóttur helming eignarhluta síns í ræktuðu landi og jörðinni Seglbúðum. Með yfirlýsingu um eigendaskipti að fasteign og niðurfellingu á stimpilgjaldi dags. 20. júní 2002 hafi Erlendur og Þórunn fært jörðina yfir á nafn hins stefnda einkahlutafélags.

Stefndi lýsir því í málsatvicalýsingu sinni að Jón Helgason hafi leigt systur sinni, Margréti, erfðafestulóð úr landi Seglbúða, alls 5.184². Stefnandi hafi hins vegar ekki fyrr en undir aldamót hreyft því að fá útmælda lóð í samræmi við I. lið yfirlýsingarinnar frá 1961. Þá hafi staðan verið orðin sú að Grenlækur og landsvæðið í kring hafi verið sett á náttúruminjaskrá, sbr. 7. útgáfu hennar frá 1996. Frá þeim tíma hafi skipulagsyfirvöld ekki veitt leyfi fyrir byggingum á nýjum stöðum í nágrenni Grenlækjar. Hafi landeigendum því ekki verið unnt að verða við efni yfirlýsingarinnar frá 1961 um útmælingu lóðar við ána. Hafi landeigendur Seglbúða á hverjum tíma hins vegar sýnt vilja sinn til að verða við ákvæði yfirlýsingarinnar með tillögum og ábendingum um aðra staði fyrir lóðina, en þeim tillögum hafi öllum verið hafnað af hálfu stefnanda.

Stefnandi byggir kröfu sína um að viðurkenndur verði réttur hennar til 5.184 m² lóðar undir sumarhús við Grenlæk á yfirlýsingu Jóns Helgasonar, þáverandi eiganda jarðarinnar, frá 16. desember 1961. Með henni hafi hann lofað stefnanda og systur hennar ákveðnum réttindum og beri að standa við þau loforð.

Stefnandi byggir á því að Erlendi Björnssyni hafi verið kunnugt um þetta loforð og þar með skyldu sína til að efna það þar sem kvaðir þessar hafi komið skýrt fram í afsali Jóns Helgasonar til hans dags. 12. maí 1985. Hið stefnda félag sé einkahlutafélag að fullu í eigu Erlendar Björnssonar og konu hans Þórunnar Júlíusdóttur og hafi fyrirsvarsmönnum stefnda því verið full ljóst um kvaðirnar er jörðin hafi verið færð yfir á nafn stefnda.

Að því er stærð lóðarinnar varðar byggir stefnandi á því að hún eigi rétt á sambærilegri lóð og Margrét Helgadóttir hafi fengið með lóðarleigusamningi dags. 11. september 1975, í samræmi við yfirlýsingu Jóns Helgasonar frá 1961. Stærð lóðar Margrétar sé 5.184 m² samkvæmt lóðarleigusamningi og sé Margrét ein aðili að þeim samningi en ekki Ólöf systir hennar. Byggir stefnandi á því að rétt túlkun á yfirlýsingu Jóns sé sú að stefnandi fái til umráða jafn stóra lóð og systir hennar.

Stefnandi vísar til almennra meginreglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi loforða og laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringna.

Krafa um málskostnað er byggð á XXI. kafla laga nr. 91/1991.

Stefndi byggir frávísunarkröfu sína á því að krafa stefnanda um rétt til 5.184 m² lóðar við Grenlæk sé ekki tæk til efnislegrar úrlausnar þar sem lóðin sé ekki afmörkuð með neinum hætti. Þá sé óljóst hvort verið sé að krefjast eignarlóðar, erfðafestulóðar, afnotaréttar eða annars konar lóðarréttinda. Sé krafa stefnanda þannig fram sett að ekki sé hægt með neinu móti að taka hana upp í dómsorði. Hún sé fjarri því að vera jafn ákveðin og skýr og áskilið sé í 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991. Jafnframt er byggt á því að krafan sé vanreifuð og ekki studd nægjanlegum gögnum. Stefnandi vísi til þess að réttur hennar til lóðar úr landi

Seglbúða leiði af yfirlýsingu Jóns Helgasonar frá 14. desember 1961 en í yfirlýsingunni segi að stefnandi skuli eiga þess kost að fá útmælda spildu er nemi að flatarmáli allt að helmingi þeirrar spildu er systur hennar Margrét og Ólöf eigi sameiginlega í Stekkjardal við Grenlæk. Engin tilraun sé gerð af hálfu stefnanda til þess að leiða í ljós hversu stór sú spilda hafi verið sem systurnar hafi sameiginlega haft til umráða árið 1961. Í þess stað sé gerð krafa um rétt stefnanda til 5.184 m² lóðar sem sé jafnstór þeirri lóð sem Margrét hafi til umráða samkvæmt lóðarleigusamningi frá 1975. Stefndi byggir á því að ekkert sé fram komið um að spilda Margrétar sé nákvæmlega helmingur af flatarmáli þeirrar spildu sem hún og systir hennar hafi haft til umráða árið 1961. Leiði þetta til þess að krafa stefnanda um rétt til lóðar sé bæði óljós og vanreifuð og beri að vísa henni frá dómi.

Niðurstaða.

Stefnandi byggir viðurkenningarkröfu sína á yfirlýsingu Jóns Helgasonar frá 16. desember 1961 en þar kemur fram að systur hans, Margrét og Ólöf, skuli eiga að jöfnu afnotarétt að spildu þeirri í Stekkjardal við Grænalæk sem sumarbústaður þeirra stendur á. Skuli spildan mæld út og uppdráttur af henni gerður næsta sumar. Ef stefnandi skyldi óska eftir því að byggja sumarbústað við Grænalæk skuli hún eiga kost á að fá útmælda spildu er nemi að flatarmáli allt að helmingi spildu þeirrar er að ofan greinir.

Stefnandi krefst þess að viðurkenndur verði með dómi réttur stefnanda til 5.184 m² lóðar undir sumarhús við Grenlæk og byggir stærð lóðarinnar á lóð sem Margrét, systir stefnanda og Jóns, var selt á erfðafestu 11. september 1975. Telur stefnandi að þar sem Ólöf systir þeirra sé ekki aðili að þeim samningi sé það rétt túlkun á framangreindri yfirlýsingu frá 1961 að stefnandi fái jafn stóra lóð til umráða og systir hennar Margrét.

Krafa stefnanda er þeim annmörkum háð að krafist er viðurkenningar á rétti til lóðar af ákveðinni stærð án þess að tilgreint sé hvað í þeim rétti eigi að felast. Er því ekki ljóst hvort krafist sé eignarlóðar, erfðafestulóðar eða afnotaréttar af lóðinni. Í yfirlýsingunni frá 1961 segir að Margrét og Ólöf eigi að jöfnu afnotarétt að spildu sem sumarbústaður þeirra standi á og skuli spildan mæld út og uppdráttur gerður af henni. Samkvæmt yfirlýsingunni virðist stefnandi eiga rétt á að fá útmælda spildu sem nemi að flatarmáli allt að helmingi af spildu Margrétar og Ólafar. Stefnandi gerir ekki grein fyrir því hversu stóra spildu systurnar höfðu til umráða árið 1961 en byggir á því að hún eigi rétt á jafn stórri lóð og Margrét fékk til umráða samkvæmt samningnum frá 1975.

Samkvæmt d- og e- lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 skal greina í stefnu svo glögggt sem verða má m.a. dómkröfur stefnanda og málsástæður sem stefnandi byggir málsókn sína á, svo og önnur atvik sem þarf að greina til þess að samhengi málsástæðna verði ljóst, en þessi lýsing skal vera gagnorð og svo skýr að ekki fari milli mála hvert sakarefnið er. Með hliðsjón af framansögðu skortir nokkuð á að málatilbúnaður stefnanda sé nægilega ákveðinn og skýr og verður því ekki hjá því komist að vísa máli þessu frá dómi.

Með hliðsjón af þessum úrslitum verður stefnanda gert að greiða stefnda 600.000 krónur í málskostnað.

Hjörtur O. Aðalsteinsson dómstjóri kveður upp úrskurðinn.

ÚRSKURÐARORÐ:

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnandi, Ásdís Helgadóttir, greiði stefnda, Geilum ehf., 600.000 krónur í málskostnað.

Hjörtur O. Aðalsteinsson.